



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000348629

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1022398-33.2024.8.26.0405, da Comarca de Osasco, em que são apelantes ALZIRO CARVALHO JORGE, ZULMIRA CAMPOS REIS e ROBERTO JOSÉ REIS, são apelados SIDNEY MOURA CORREIA (JUSTIÇA GRATUITA) e JUCILEIDE MARIA DOS SANTOS CORREIA (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 9ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores DANIELA CILENTO MORSELLO (Presidente) E WILSON LISBOA RIBEIRO.

São Paulo, 8 de abril de 2025.

CÉSAR PEIXOTO

Relator

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1022398-33.2024.8.26.0405

APELANTES: ALZIRO CARVALHO JORGE, ZULMIRA CAMPOS REIS E ROBERTO JOSÉ REIS

APELADOS: SIDNEY MOURA CORREIA E JUCILEIDE MARIA DOS SANTOS CORREIA

COMARCA: OSASCO

VOTO Nº 32933

Embargos de terceiro – Procedência parcial em primeiro grau – Determinação do cancelamento de averbação constituída sobre imóvel de propriedade dos embargantes – Ausência de registro do contrato de compra e venda firmado com os antigos proprietários para ciência de terceiros – Negligência configurada por extenso lapso temporal – Responsabilidade dos embargantes pelas verbas de sucumbência – Princípio da causalidade – Súmula n. 303 do Superior Tribunal de Justiça – Adequação da disciplina da sucumbência, em observância à ordem legal inserida no art. 85, § 2.º, do Código de Processo Civil – Precedente do Superior Tribunal de Justiça – Sentença mantida – Recurso não provido.

Apelação dirigida contra sentença que acolheu, em parte, os embargos de terceiros, tirados incidentalmente durante incidente de desconconsideração da personalidade jurídica, para determinar o cancelamento da averbação n.º 06 objeto da matrícula n.º 21.490 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Barueri/SP, impondo aos embargantes o reembolso das despesas processuais e fixando os honorários advocatícios de 10% do valor da causa, objetivando, em resumo, o reexame e a reversão do julgado com fundamento, em síntese, na alteração da disciplina da sucumbência, uma vez que os embargantes não deram causa ao ajuizamento dos embargos de terceiro, não havendo registro da aquisição por recusa do Cartório de Registro de Imóveis, estando pendente Ação de Adjudicação Compulsória a fim de regularizar a propriedade, bem como no caso dos autos não houve constrição judicial, mas apenas averbação a ser desconstituída, requerendo a inversão dos encargos da sucumbência ou, subsidiariamente, a redução do percentual fixado.

Tempestiva, preparada e respondida.

Na hipótese, o litígio envolveu embargos de terceiro visando a liberação da averbação que recaiu sobre o imóvel objeto da matrícula n. 21.490 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Barueri/SP, tendo em vista a medida efetivada nos autos de incidente de desconconsideração da personalidade jurídica *[processo n. 0000266-67.2022.8.26.0405]*, sendo incontroverso nos autos que o imóvel, originalmente de propriedade dos devedores Carlos Alves dos Santos e Sueli Guedes dos Santos, foi alienado por escritura pública aos embargantes Roberto e Zulmira aos 17/02/2000, estes que, na sequência, celebraram a transferência do imóvel em favor do embargante Alziro em 07/10/2021, mediante instrumento particular de compra e venda, figurando como atual

possuidor do bem.

De tal arte, tendo em vista que foram os embargantes que deram causa ao litígio, uma vez que não registraram a transferência do bem junto à matrícula do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis competente, legítima a responsabilidade pelas custas e honorários de advogado, sendo incabível a condenação do embargado nas verbas da sucumbência, nos termos da Súmula n. 303 do Superior Tribunal de Justiça.

Mormente considerando o extenso lapso temporal desde a aquisição do imóvel no ano 2000 pelos embargantes Roberto e Zulmira, cuja inércia na regularização perdurou por aproximadamente 21 (vinte e um) anos, ocasião em que procederam a alienação do bem, mediante instrumento particular de compromisso de compra e venda, para o embargante Alziro no ano de 2021, que igualmente não logrou êxito na regular transferência do domínio.

Sobretudo porque foi irrelevante a notícia do impedimento da transferência perante o Cartório de Registro de Imóveis, bem como o ajuizamento de ação de adjudicação compulsória em face dos antigos proprietários visando a regularização do registro, promovida apenas e tão somente em 05/12/2022, notadamente diante da inércia dos embargantes em providenciar a transferência da propriedade do bem durante todo o período, ou, pelo menos, em dar publicidade ao aludido compromisso de venda e compra por meio do registro de sua existência na matrícula do imóvel.

De modo que a desídia dos apelantes deu ensejo à superveniência da averbação, assumindo o risco da situação experimentada e a necessidade da propositura da presente ação, donde foi medida de rigor a manutenção da conclusão adotada na sentença, neutralizando os demais argumentos articulados no recurso.

No mais, os honorários advocatícios de sucumbência foram arbitrados em observância à ordem de preferência inserida no art. 85, § 2.º, do Código de Processo Civil, fixado o percentual com base no valor da causa, notadamente no patamar mínimo da alíquota legal de 10%, daí a insubsistência da pretensão da redução da quantia, consoante entendimento consolidado pela instância superior em sede de recurso repetitivo (Tema 1.076). Foi o bastante.

A propósito:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO

EM RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIRO. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO OCORRÊNCIA. VIOLAÇÃO DO ART. 489 DO CPC. INOCORRÊNCIA. FUNDAMENTO DO ACÓRDÃO NÃO IMPUGNADO. SÚMULA 283/STF. REEXAME DE FATOS E PROVAS. INADMISSIBILIDADE. VALOR DA CAUSA. VALOR DO BEM PENHORADO. PRECEDENTES. 1. Embargos de terceiro. 2. Ausentes os vícios do art. 1.022 do CPC, rejeitam-se os embargos de declaração. 3. Devidamente analisadas e discutidas as questões de mérito, e fundamentado corretamente o acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional, não há que se falar em violação do art. 489 do CPC. 4. A existência de fundamento do acórdão recorrido não impugnado - quando suficiente para a manutenção de suas conclusões - impede a apreciação do recurso especial. 5. O reexame de fatos e provas em recurso especial é inadmissível. 6. Os honorários advocatícios no caso de julgamento procedente dos embargos de terceiro devem seguir as diretrizes delineadas no art. 85, § 2º, do CPC, que restringe a margem de escolha do juiz a percentuais que variam de, no mínimo, 10% a, no máximo, 20% sobre o valor da condenação, do proveito econômico ou da causa. Destaca-se que a aplicação do critério da equidade é inadequada nesse contexto. Precedentes. 7. Agravo interno não provido. (AgInt no AREsp n. 2.466.634/AM, relatora Ministra Nancy Andrichi, Terceira Turma, julgado em 12/8/2024, DJe de 15/8/2024.).

Por fim, mantida a sentença, majorados os honorários advocatícios da apelante fixados em 11% sobre o valor da causa, já incluídos os de natureza recursal, em face do resultado útil conquistado e os trabalhos desenvolvidos, importância suficiente e condigna como contraprestação remuneratória pelos serviços executados no desempenho do mandato.

Do exposto, pelo meu voto, nego provimento.

CÉSAR PEIXOTO
Relator